



COMUNE DI CELICO

Provincia di Cosenza
Piazza Gustavo Valente, 5

UFFICIO DEL SINDACO

Piazza Gustavo Valente, 5 - 87053 Celico
C.F. 00395920788 - Telefono 0984-435004

Email: tecnico@comunedicelico.it - PEC: postmaster@pec.comunedicelico.it

Prot. n.
Verb. N° 03/2025

PIANO STRUTTURALE COMUNALE

VERBALE DELLA CONFERENZA DI PIANIFICAZIONE DEL 03/11/2025

Ai sensi dell'art. 13 della LUR Calabria così come modificato dall'art. 5 della Legge Regionale n° 28 del 5 agosto 2016, è stata convocata, con nota Prot. n. 7408 in data 22/08/2025, la Conferenza di Pianificazione per la formazione del Piano Strutturale Comunale, che, in applicazione delle disposizioni di cui all'art. 13 della citata LUR, dovrà concludersi non oltre il giorno 21/12/2025 e, comunque, entro la data definita di seguito. Si evidenzia che la Conferenza si svolgerà nel rispetto di quanto previsto all'art.13 della LUR con particolare riferimento al comma 7 che recita: "La conferenza di pianificazione si conclude con l'acquisizione dei pareri preliminari e della osservazioni formulati dagli enti e dai soggetti che per legge sono chiamati ad esprimere parere vincolante e, comunque, non oltre il termine di novanta giorni, decorso il quale gli stessi si intendono acquisiti, ai sensi della legge n. 241/1990."

Con la predetta nota comunale, predisposta in conformità del format regionale VAS, sono stati invitati a partecipare alla Conferenza i seguenti Enti e Soggetti:

REGIONE CALABRIA

DIPARTIMENTO URBANISTICA, VIGILANZA EDILIZIA, RIGENERAZIONE URBANA

88100 CATANZARO

urbanistica.urbanistica@pec.regione.calabria.it

DIPARTIMENTO AMBIENTE, PAESAGGIO E QUALITÀ URBANA

88100 CATANZARO

dipartimento.ambienteterritorio@pec.regione.calabria.it valutazioniambientali.ambienteterritorio@pec.regione.calabria.it

DIPARTIMENTO SVILUPPO ECONOMICO E ATTRATTORI CULTURALI

88100 CATANZARO

dipartimento.seac@pec.regione.calabria.it

DIPARTIMENTO AGRICOLTURA, RISORSE AGROALIMENTARI - FORESTAZIONE

88100 CATANZARO

dipartimento.agricoltura@pec.regione.calabria.it



Paese nativo
dell'Abate Gioacchino



COMUNE DI CELICO

Provincia di Cosenza
Piazza Gustavo Valente, 5



DIPARTIMENTO INFRASTRUTTURE E LAVORI PUBBLICI

SETTORE 1 VIGILANZA NORMATIVA TECNICA SULLE COSTRUZIONI

dipartimento.lavoripubblici@pec.regione.calabria.it DIPARTIMENTO PROTEZIONE CIVILE

88100 CATANZARO

dipartimento.protezionecivile@pec.regione.calabria.it

ARPACAL

Via Montesanto 123

87100 COSENZA

cosenza@pec.arpacal.it

AUTORITÀ DI BACINO DISTRETTUALE DELL'APPENNINO MERIDIONALE

Viale Lincoln – Ex Area Saint Gobain

81100 CASERTA

protocollo@pec.distrettoappenninomeridionale.it

ATO Cosenza

Corso Bernardino Telesio 17

87100 COSENZA

atocalabria1cosenza@pec.it

PROVINCIA DI COSENZA

SETTORE PIANIFICAZIONE TERRITORIALE

87100 COSENZA

gestterritorio@pec.provincia.cs.it SETTORE AMBIENTE 87100 COSENZA

ambiente@pec.provincia.cs.it SETTORE VIABILITÀ 87100 COSENZA

viabilita@pec.provincia.cs.it

SOPRINTENDENZA ARCHEOLOGIA, BELLE ARTI E PAESAGGIO PER LA PROVINCIA DI COSENZA

Piazza dei Valdesi 13 87100 COSENZA

sabap-cal@pec.cultura.gov.it

SOPRINTENDENZA ARCHEOLOGIA, BELLE ARTI E PAESAGGIO

Piazza de Nava 26 89100 REGGIO CALABRIA

mbac-sbap-cal@mailcert.beniculturali.it

ASSOCIAZIONE NAZIONALE COMUNI D'ITALIA

Via Lucrezia della Valle 50 88100 CATANZARO

ancicalabria@pec.anci.it

ASSOCIAZIONE NAZIONALE PICCOLI COMUNI

Via delle Muratte 9 00187 ROMA

anpci@pec.it



Paese nativo
dell'Abate Gioacchino



COMUNE DI CELICO

Provincia di Cosenza
Piazza Gustavo Valente, 5



ORDINE ARCHITETTI, PPC COSENZA

Via Lungo Crati De Seta 87100 COSENZA
oappc.cosenza@archiworldpec.it

ORDINE DEGLI INGEGNERI COSENZA

Via Pasquale Perugini 25 87100 COSENZA
ordine.cosenza@ingpec.eu

ORDINE DEI GEOLOGI DELLA CALABRIA

segreteria@geologicalabria.com

ORDINE DEI DOTTORI AGRONOMI E DEI DOTTORI FORESTALI COSENZA

Via G. Gronchi 4 87100 COSENZA
protocollo.odaf.cosenza@conafpec.it

COLLEGIO DEI GEOMETRI E DEI GEOMETRI LAUREATI COSENZA

Via Alberto Serra 42/D 87100 COSENZA
collegio.cosenza@geopec.it

ANCE CALABRIA

Via Antonio Lombardi 10 88100 CATANZARO
info@ance-calabria.it

CONFEDERAZIONE ITALIANA AGRICOLTORI

Piazza Vittoria 7
87100 COSENZA
cosenza@cia.it

ENTE PARCO NAZIONALE DELLA SILA

Via Nazionale 87055 LORICA di San Giovanni in Fiore
parcosila@pec.it

LEGAMBIENTE CALABRIA

Via Taranto 3
88100 CATANZARO
legambientecalabria@pec.it

WWF CALABRIA

Via Popilia 42/C 87100 COSENZA
wwfcalabria@pec.wwf.it

ITALIA NOSTRA

Piazza G. Manna 23 87100 COSENZA
cosenza@italianostra.org



COMUNE DI CELICO

Provincia di Cosenza
Piazza Gustavo Valente, 5

AZIENDA CALABRIA VERDE

Via Giudo Rossa Loc. Spezzano Piccolo – Casali del Manco
direzionegenerale@pec.calabriaverde.eu
distretto5@calabriaverde.eu

TERNA S.p.A.

Via Aquilea 8
80143 NAPOLI
info@pec.terna.it

SNAM

Contrada Ferramonti 21
87040 TARSIA
centrotarsia@snam.it

SORICAL S.p.A.

Via Europa (Loc. Germaneto) 35
88100 CATANZARO
generale.soricalspa.it@pec.it

ENEL Produzione S.p.A.

VIALE REGINA MARGHERITA 125
00198 ROMA
enelproduzione@pec.enel.it

ENEL Green Power Italia s.r.l.

VIALE REGINA MARGHERITA 125
- 00198 - ROMA (RM)
enelgreenpoweritalia@pec.enel.it

FERROVIE DELLA CALABRIA srl

Via Milano 28
88100 CATANZARO
segreteria@pec.ferroviedellacalabria.com

ANAS

C.da Ligiuri 87100 COSENZA
anas.a2@postacert.stradeanas.it



Paese nativo
dell'Abate Gioacchino



COMUNE DI CELICO

Provincia di Cosenza
Piazza Gustavo Valente, 5



COMANDO VIGILI DEL FUOCO

Via Della Repubblica 56 87100 COSENZA
com.cosenza@cert.vigilfuoco.it

GRUPPO CARABINIERI FORESTALI

Piazza 11 SETTEMBRE
87100 COSENZA
fcs42746@pec.carabinieri.it

CAMERA DI COMMERCIO

Via Calabria 33
87100 COSENZA
cciaa@cs.legalmail.camcom.it

A.S.P. COSENZA

Via degli Alimena 8 87100 COSENZA
protocollo@pec.asp.cosenza.it

CONSORZIO DI BONIFICA INTEGRALE DEI BACINI MERIDIONALI DEL COSENTINO

C.da Bosco De Nicola 87100 COSENZA
consorzio@pec.bacinimeridionali.it

COMUNE DI SPEZZANO DELLA SILA

Via Fausto Gullo 1 87058 SPEZZANO DELLA SILA
protocollo.spezzanosila@asmepec.it

COMUNE DI SAN PIETRO IN GUARANO

Largo Municipio 1 87047 SAN PIETRO IN GUARANO
comunesanpietroinguarano@pec.it

COMUNE DI CASALI DEL MANCO

Via Roma 126 – Loc. Serra Pedace 87059 CASALI DEL MANCO
comune.casalidelmanco@asmepec.it

COMUNE DI ROVITO

Via G. Leopardi 87050 ROVITO
protocollo.rovito@asmepec.it

COMUNE DI ROSE

Via Castello 87040 ROSE
protocollo.comune.rose.cs@pec.it



COMUNE DI CELICO

Provincia di Cosenza
Piazza Gustavo Valente, 5

COMUNE DI ACRÌ

Via Roma 65
87041 ACRÌ
protocollo.acri@pec.it

COMUNE DI LONGOBUCCO

Via Giuseppe Mazzini 64
87066 LONGOBUCCO
protocollo@pec.comunelongobucco.eu

Assume la Presidenza nonché quella di segretario verbalizzante il Sindaco Avv. Matteo Francesco Lettieri.

Non risultano presenti tutti i soggetti invitati. Tuttavia sono pervenute le seguenti note:

1. Nota pervenuta a mezzo PEC assunta al Protocollo n. 9242 del 20/10/2025 Ministero della Cultura - Dipartimento per la Tutela del Patrimonio Culturale-Direzione Generale Archeologia Belle Arti e Paesaggio-Soprintendenza Archeologia Belle Arti e Paesaggio per la Provincia di Cosenza.
2. Nota 782032 del 20/10/2025 Regione Calabria – Dipartimento Ambiente, Paesaggio e Qualità Urbana – Settore “Urbanistica, Vigilanza Edilizia, Rigenerazione Urbana”.

Tutte allegate in copia e che saranno valutate e controdedotte come di seguito.

Sono presenti:

Il Sindaco, Avvocato Matteo Francesco Lettieri;

L'Architetto Damiano Francesco Mele, Responsabile Unico del Procedimento;

Il Dottore Massimo Franco Granieri, consulente del RUP;

L'Architetto Virgilio Viscido, libero professionista;

Il Pianificatore Domenico Mele;

Il Dott. Agronomo Francesco Paese, Delegato dell'Ordine dei Dottori Agronomi e Dottori Forestali della provincia di Cosenza;

Il Dott. Agronomo Michele Santaniello, Tecnico incaricato per la redazione dello Studio Agropedologico;

L'Ing. Domenica Giordano, Tecnico incaricato per la redazione della Valutazione Ambientale Strategica;

L'Architetto Angelo Marcello Gaccione, Responsabile Ufficio Pianificazione della Provincia di Cosenza.

Si ribadisce che tutti gli altri Enti e/o Soggetti regolarmente convocati, non risultano presenti alle ore 10:15.

Tutto ciò premesso:

L'anno 2025 il giorno 3 del mese di novembre, alle ore 10:30, nella Sala Consiliare del Comune di Celico, si è tenuta la terza seduta della Conferenza di Pianificazione per la formazione del Piano Strutturale Comunale (PSC), convocata in applicazione della LUR Calabria.



COMUNE DI CELICO

Provincia di Cosenza
Piazza Gustavo Valente, 5

Si dà lettura e si approva il verbale della precedente seduta svoltasi in data 13 ottobre 2025.

In merito alla Nota citata della Regione Calabria - Calabria – Dipartimento Ambiente, Paesaggio e Qualità Urbana – Settore “Urbanistica, Vigilanza Edilizia, Rigenerazione Urbana” con la quale si dà conoscenza delle determinazioni del Tavolo Tecnico ex. Art 9 L.R. 19/2002 si specifica che si terrà nel debito conto quanto specificato:

- Dipartimento Settore Urbanistica
- Dipartimento Ambiente Settore 1
- Dipartimento Agricoltura e Sviluppo Rurale
- Dipartimento Protezione Civile
- Dipartimento Infrastrutture LLPP Settore 1.

Si dà atto della nota pervenuta dal Ministero della Cultura - Dipartimento per la Tutela del Patrimonio Culturale-Direzione Generale Archeologia Belle Arti e Paesaggio-Soprintendenza Archeologia Belle Arti e Paesaggio per la Provincia di Cosenza e si specifica che si terrà nel debito conto quanto suggerito sia a livello regolamentare che a livello normativo.

Si prende atto della nota pervenuta dal Dipartimento Ambiente, Paesaggio e Qualità Urbana della Regione Calabria della quale si terrà nel debito conto nel prosieguo della fase progettuale definitiva.

Il RUP, a seguito dell’analisi e valutazione della proposta di navigabilità del Lago Cecita, che si allega in copia, ritiene opportuno specificare come ciò abbia determinato la necessità di proporre alcune scelte, con le relative norme gestionali, in grado di riconoscere la giusta valenza in termini di sviluppo economico e sociale a tale attività. Pertanto, ritiene utile affiancare ad altre forme di turismo diffuso, anche quella connessa al turismo rurale, per come si sta consolidando anche a livello nazionale. A tal proposito si riporta uno stralcio di una tesi di laurea in grado di illustrare il significato e le finalità di tale attività. *Salvatore Lampreu – Ideazione e Sperimentazione di nuove ipotesi per la valorizzazione delle zone interne della Sardegna. Il Marketing Territoriale come elemento di promozione delle tipicità.*

“Definire precisamente in maniera inequivocabile e condivisa cosa si intenda per turismo rurale appare tuttavia un’operazione non priva di ostacoli, nonostante il concetto sia stato ampiamente trattato dall’Unione Europea nell’ambito di alcuni documenti programmatici.

Ad esempio nella comunicazione delle Commissione al Parlamento europeo e al Consiglio dal titolo “Il futuro del mondo rurale” (COM/88/501, p.51), si sottolinea come il turismo rurale sia «una nozione molto ampia che comprende non soltanto il turismo presso l’azienda agricola o agriturismo ma anche qualsiasi altra attività turistica che si svolge in una zona rurale ed è spesso indicato come una prospettiva promettente per il futuro del mondo rurale». Si tratta di un’accezione molto ampia che fa ricadere tutte le attività turistiche che si svolgono nelle aree rurali all’interno della stessa tipologia e che parrebbe considerare il turismo rurale e l’agriturismo quasi come due sinonimi.

In Italia, invece, la legislatura distingue il turismo rurale dall’agriturismo, regolamentando quest’ultimo con la Legge n. 730 del 5 dicembre 1985. L’agriturismo costituisce quindi una precisa branca di attività in cui la componente dell’allevamento del bestiame o della coltivazione del fondo oltre ad essere complementare a quella turistica resta sempre la principale.



Paese nativo
dell'Abate Gioacchino



COMUNE DI CELICO



Provincia di Cosenza
Piazza Gustavo Valente, 5

In base a tutto ciò si può affermare come il turismo rurale sia sicuramente qualcosa di molto più ampio rispetto all'agriturismo (che evidentemente ne costituisce una tipologia espressiva) anche per via delle diverse risposte che è in grado di offrire alle esigenze dei territori.

Il Marketing Territoriale come elemento di promozione delle tipicità. L'esempio della Marmilla – Tesi di dottorato in Turismo, Ambiente, Economia – Università degli Studi di Sassari, i quali non cercano solo enogastronomia e riposo ma anche avventura, svago, sport, cultura ecc. Il turismo rurale può quindi essere declinato secondo diverse tematiche, configurandosi come proposta di turismo enogastronomico, turismo verde, turismo culturale ecc. La cultura in quest'ultimo caso è interpretata come «espressione o manifestazione di identità locali, da trasmettere altrove attraverso i canali del movimento turistico. [...] (Il turismo culturale) raramente è fonte primaria di attrazione: in genere [...] è un ingrediente di altri turismi con cui si combina» (Dallari, 2004, pp.321-322) come ad esempio il turismo enogastronomico.

Quella enogastronomica è una forma di turismo relativamente recente (in Italia ha fatto la sua comparsa solo dagli anni Novanta), in forte ascesa e che sta trovando sviluppo nei territori rurali, maggiormente ricchi rispetto ad altri di produzioni tipiche locali. Non stupisce allora se verso l'enogastronomia si stanno indirizzando ultimamente numerosi progetti di valorizzazione, tramite la strutturazione di itinerari e l'organizzazione di manifestazioni incentrate sulla riscoperta delle proprietà qualitative e nutrizionali dell'alimentazione contadina o mediterranea.

Questa riscoperta del locale, che si avvale sempre di più di certificazioni di prodotto, di origine, di tracciabilità ecc., può essere letta anche come una reazione o una conseguenza all'omologazione proposta dal globale. L'enogastronomia risulta un elemento in grado di aumentare l'attrattività dei luoghi, conferendogli per alcuni versi, caratteri di unicità, fortemente ricercati dai turisti enogastronomici che Croce e Perri (2010, p.18) definiscono come coloro che sono disposti «[...] a spostarsi dalla propria località di residenza al fine di raggiungere e comprendere la cultura di una destinazione nota per una produzione agroalimentare di pregio, entrare in contatto diretto con il produttore, visitare l'area destinata all'elaborazione della materia prima e al successivo confezionamento, degustare in loco, ed eventualmente approvvigionarsi personalmente della specialità».

Il turismo rurale, nonostante l'assenza di una definizione precisa, ha tanti volti quante sono le proposte di attrattività che possono essere realizzate nelle diverse aree. Si possono tuttavia definire alcuni punti chiave comuni a tutte le tipologie di nuovi turismi attivabili nelle aree rurali:

- *si tratta di turismi sostenibili, dal punto di vista economico, sociale e ambientale;*
- *permettono la conservazione e il trasferimento del capitale identitario restituendo vitalità ad attività e tradizioni che rischiano di cadere in disuso;*
- *permettono al turista di entrare in contatto con i territori e con le popolazioni, instaurando relazioni dirette, motivate e positive;*
- *permettono la conservazione e la tutela dei paesaggi urbani e rurali e degli ambienti naturali;*



COMUNE DI CELICO

Provincia di Cosenza
Piazza Gustavo Valente, 5

- *permettono alle popolazioni locali di avere coscienza del proprio potenziale e di gestire i processi di sviluppo endogeno con "empowerment"¹;*
- *consentono l'attivazione di processi partecipativi basati sul senso di appartenenza;*
- *contribuiscono a frenare l'abbandono del territorio;*
- *rendono l'area maggiormente attrattiva anche verso nuovi residenti.*

In base a questi assunti si tratta di capire come il territorio possa organizzarsi per strutturare offerte indirizzate alla sua valorizzazione turistica. Come anticipato all'inizio del capitolo uno degli strumenti maggiormente in uso nelle aree rurali, per via dei successi riscontrati, è costituito dal marketing territoriale."

La legislazione nazionale ha trattato la materia, con alterne fortune costituzionali, anche nella Legge 135/2001 e nell'Allegato 1 all'art. 12.

ART.12 (Strutture ricettive extralberghiere)

1. Ai fini del presente decreto legislativo, nonché ai fini dell'esercizio del potere amministrativo statale di cui all'articolo 15, sono strutture ricettive extralberghiere:

- a) gli esercizi di affittacamere;
- b) le attività ricettive a conduzione familiare - bed and breakfast;
- c) le case per ferie;
- d) le unità abitative ammobiliate ad uso turistico;
- e) le strutture ricettive - residence;
- f) gli ostelli per la gioventù;
- g) le attività ricettive in esercizi di ristorazione;
- h) gli alloggi nell'ambito dell'attività agrituristica;
- i) attività ricettive in residenze rurali;**
- l) le foresterie per turisti;
- m) i centri soggiorno studi;
- n) le residenze d'epoca extralberghiere;**
- o) i rifugi escursionistici;

10. Le attività ricettive in residenze rurali o country house sono le strutture localizzate in ville padronali o fabbricati rurali da utilizzare per l'animazione sportivo-ricreativa composte da camere con eventuale angolo cottura, che dispongono di servizio di ristorazione aperto al pubblico.

Oltre a ciò si riporta di seguito anche uno stralcio di una pubblicazione a cura dell'ISTAT SCO che sinteticamente tratta questo argomento:

¹ *L'empowerment è un processo di rafforzamento e crescita personale che permette agli individui e ai gruppi di acquisire maggiore controllo sulla propria vita, di sviluppare le proprie capacità e di prendere decisioni autonome.*



Paese nativo
dell'Abate Gioacchino



COMUNE DI CELICO



Provincia di Cosenza
Piazza Gustavo Valente, 5

La classificazione delle strutture ricettive turistiche nella normativa delle regioni italiane

Mirto Anna Pia Maria (*)
Salamone Norina (*)

3.3 Turismo rurale

Il turismo rurale è un'attività turistica esercitata in ambiente rurale da soggetti economici diversi dall'imprenditore agricolo (caratteristica principale e necessaria dell'agriturismo)³. Il turismo rurale è finalizzato all'organizzazione del tempo libero e alla prestazione di servizi che garantiscano la fruizione turistica dei beni naturalistici, ambientali e culturali del territorio rurale extraurbano.

L'attività di turismo rurale deve essere svolta nel rispetto delle seguenti condizioni:

- offerta di ricezione e ristorazione esercitata in fabbricati rurali già esistenti o in punti di ristoro da realizzarsi nelle aree extraurbane agricole;
- ristorazione con piatti tipici della gastronomia regionale, preparati soprattutto con l'impiego di prodotti locali;
- allestimento degli ambienti con arredi caratteristici delle tradizioni locali ed in particolare della cultura rurale della zona.

Possono svolgere attività di turismo rurale i seguenti operatori:

- gestori di strutture ricettive alberghiere e di ristorazione, singoli od associati, autorizzati all'esercizio dell'attività ai sensi delle vigenti leggi nazionali e regionali e iscritti negli appositi registri delle Camere di commercio, industria, artigianato e agricoltura;
- gestori di servizi, che organizzano attività sportive all'aria aperta e il tempo libero, iscritti negli appositi albi professionali e negli specifici registri delle Camere di commercio, industria, artigianato e agricoltura.

Le attività di turismo rurale prevedono diverse tipologie di esercizi:

- esercizi alberghieri, di cui alla legge regionale n. 22 del 14 maggio 1984 e successive modifiche e integrazioni;
- esercizi di ristorazione per la somministrazione di pasti e bevande, di cui alla lettera a), comma 1, dell'articolo 5 della Legge 25 agosto 1991, n. 287, e successive modifiche e integrazioni;
- esercizi per la gestione di servizi di organizzazione e supporto alle attività didattiche all'aria aperta e per il tempo libero.

I fabbricati rurali già esistenti potranno essere destinati al turismo rurale: laddove fosse necessario, potranno essere adattati al nuovo uso attraverso interventi di restauro, adeguamento o ristrutturazione edilizia. Queste opere di sistemazione dovranno essere effettuati nel rispetto delle caratteristiche degli edifici, conservandone l'aspetto complessivo e i singoli elementi architettonici, sulla base delle indicazioni esecutive del Piano

urbanistico comunale. La realizzazione dei punti di ristoro deve avvenire in armonia con il contesto paesistico-territoriale e nel rispetto delle tipologie edificatorie rurali tipiche del luogo.

Attualmente non c'è una legge nazionale che regola il turismo rurale, e non tutte le regioni disciplinano questa tipologia di attività extra-alberghiera. Le leggi regionali esistenti sul turismo rurale riguardano principalmente gli interventi per favorire tale forma di turismo ambientale ed incentivare il recupero del patrimonio edilizio sito nelle campagne o in ambienti rurali, ma sono poche le regioni (Marche, Sardegna, Sicilia) che definiscono il turismo rurale come offerta turistica che comprende anche l'ospitalità dei clienti. Inoltre solo la regione Marche classifica le *country-house* come esercizi di turismo rurale.

Tabella 3.3.1 – Caratteristiche del turismo rurale per regione

REGIONI (legge di riferimento)	TIPOLOGIA	REQUISITI PER AVVIO ATTIVITA'
Abruzzo (L.R. 28 aprile 1995 n. 75)	Residenze di campagna (<i>country-house</i>)	Autorizzazione comunale e iscrizione al Rec
Basilicata (L. R. R. 30 luglio 1996 n.34)	Non definisce il Turismo rurale	-
Bolzano	Nessuna legge	-
Calabria (L.R. 7 marzo 1995 n. 4)	Residenze di campagna	Autorizzazione comunale e iscrizione al Rec
Campania	Residenze rurali (<i>country house</i>)	Autorizzazione comunale e iscrizione al registro delle imprese




COMUNE DI CELICO



Provincia di Cosenza
Piazza Gustavo Valente, 5

VILLAGGI TURISTICI (L. R. 11/07/86 N. 28)	Esercizi ricettivi aperti al pubblico, a gestione unitaria, attrezzati su aree recintate per la sosta ed il soggiorno, in allestimenti minimi di turisti sprovvisti di norma, di mezzi autonomi di pernottamento. Possono acquisire prenotazioni per la totalità dei posti letto in unità abitative.		Autorizzazione comunale	prenotazioni per la totalità dei posti letto in unità abitative e per non più dell'80% dei posti equipaggio.
RESIDENZE DI CAMPAGNA (L. R. 07/03/1995 N. 4)	Esercizi extralberghieri, dotati di camera con eventuale angolo cottura e/o di appartamenti con servizio autonomo di cucina, situati in aperta campagna o in piccoli borghi rurali, derivati dalla ristrutturazione e dall'ammmodernamento di ville padronali o casali rurali, inseriti in contesti ambientali di valore naturalistico e paesaggistico e dotati di servizi di ristorazione nonché eventualmente di attrezzature sportive e ricreative.	Cambio biancheria e pulizia unità abitative ad ogni cambio di cliente ed almeno 2 volte a settimana. Un locale bagno completo, con acqua calda e fredda, ogni 6 posti letto. Chiamata di allarme in ogni bagno. Riscaldamento in tutto l'esercizio. Una linea telefonica esterna ad uso comune. Servizio di prima colazione e di ristorazione in locale apposito, a cura del gestore, caratterizzato dall'offerta di prodotti tipici locali.	Autorizzazione comunale e iscrizione al REC	
CASE APPARTAMENTI PER VACANZA (L. R. 07/03/1995 N. 4)	Esercizi ricettivi aperti al pubblico, costituiti da almeno tre unità abitative. Ciascuna unità abitativa è composta da uno o più locali arredati e dotati di servizi igienici e di cucine autonomi, destinati ad alloggio di turisti.	Pulizia unità abitative; fornitura di biancheria; fornitura costante di energia elettrica, acqua, gas e riscaldamento; manutenzione delle unità abitative e degli arredi.	Autorizzazione comunale e iscrizione al REC	Gestiti unitariamente e imprenditorialmente in forma professionale organizzata e continuativa. Permanenza minima di 7 giorni e massima di 3 mesi.
CASE PER FERIE	Strutture ricettive attrezzate per il soggiorno di persone o	Superficie minima delle camere di mq 8 per un posto	Autorizzazione	

Vedi anche legge regionale n° 20 del 2015 BURC 83 del 27 novembre 2015.

Di seguito si forma apposita norma gestionale da riportare nell'omonima parte del Regolamento Edilizio e Urbanistico al fine di formare le necessarie prescrizioni per l'attuazione di quanto proposto.

Art. - Interventi per la realizzazione di fabbricati residenziali non a servizio dell'attività agricola (uso U1)

1. L'uso ai fini residenziali, anche da classificare come turismo rurale in applicazione del comma 4 dell'art. 52 della LUR, è consentito esclusivamente all'interno delle zone agricole classificate come Aree E1 esterne al perimetro del Parco Nazionale della Sila e nelle aree E3 coincidenti con gli areali del Tipo D ricomprese nel Piano del Parco Nazionale della Sila, ciò comporta l'esplicito divieto di tale utilizzazione in tutte le altre aree agricole (E4-E5) nonché in tutte le altre aree sottoposte a vincolo inibitorio e/o di tutela per disposizioni del PSC e/o di leggi sovraordinate.

2. In tali aree inedificabili si applica il disposto di cui all'art.1 comma da 21 a 24 della Legge 308 del 2004. Il parametro di riferimento per la definizione del valore compensativo è riferito all' Indice edilizio vigente al momento dell'apposizione del vincolo, e quindi all' indice fondiario agricolo pari a mc/mq 0,03.

2bis. Nelle zone di cui al comma 1 si attuano le disposizioni di cui all'art. 4 della Legge Regionale 4 del 1995 e successive modificazioni anche parzialmente abrogative che recita:

Residenze di campagna

Le residenze di campagna sono esercizi extralberghieri, dotati di camera con eventuale angolo cottura e/o di appartamenti con servizio autonomo di cucina, situati in aperta campagna o in piccoli borghi rurali, derivati anche dalla ristrutturazione e dall'ammmodernamento di ville padronali o casali rurali, inseriti in contesti ambientali di valore naturalistico e paesaggistico e dotati di servizi di ristorazione nonché eventualmente di attrezzature sportive e ricreative

3. I parametri edilizi per uso residenziale, come sopra definito, in applicazione dell'art. 52 della LUR sono i seguenti:

UF (Indice di Utilizzazione Fondiaria)	0,013 mq/mq di superficie complessiva
H (altezza massima dell'edificio)	6,50 ml



COMUNE DI CELICO

Provincia di Cosenza
Piazza Gustavo Valente, 5

Numero dei piani	2
Distanza dai confini di proprietà	5,00 ml
Distanza fra i fabbricati	10,00 ml
Distanza dalle strade (anche interpoderali)	3,00 ml
Distanza delle recinzioni dalle strade principali	1,50 ml
Locali di servizio (garages, locali tecnici, etc.)	anche in edificio autonomo non computabili ai fini urbanistici se di dimensioni inferiori a mq 18 netti ed altezza interna non superiore a ml 2,40, in misura di 1 per ogni unità abitativa
Sistemazione esterna	a verde con obbligo di cortine arboree, di essenza autoctona, perimetrali al lotto di pertinenza dell'edificio
Recinzione del lotto di pertinenza	in pietra a faccia vista anche di rivestimento (H 1,5 ml) e siepe sempre verde
Pavimentazioni carrabili	in materiali naturali (pietra, ghiaia, moduli permeabili da inerbire, etc.) con divieto di asfalto bituminoso
Permeabilità del suolo	il 50% del lotto di immediata pertinenza del fabbricato

4. Gli edifici da realizzare dovranno essere posizionati in modo da evitare sostanziali alterazioni dello stato dei luoghi preesistente. In tal senso dovranno essere evitati sbancamenti con altezza dei fronti (fuori terra) superiori a ml 3,00 i quali dovranno essere inerbiti (se sistemati a scarpata), oppure realizzati in pietra naturale o rivestiti con essa. Non è consentito abbattere alberi di alto fusto (di qualsiasi essenza vegetale) e, nel caso ciò sia indispensabile, dovrà essere acquisita la relativa autorizzazione in applicazione delle vigenti disposizioni di legge in materia.

5. Ai fini del calcolo della capacità insediativa in zona agricola, ai sensi del disposto del 2° comma dell'art. 56 della LUR, si specifica che le abitazioni esistenti in detta zona, al momento dell'entrata in vigore del PSC, estendono sul terreno dello stesso proprietario un vincolo di non edificazione fino a concorrenza della superficie fondiaria necessaria alla loro edificazione, in applicazione degli indici e dei parametri vigenti all'epoca della loro edificazione. La demolizione parziale o totale di tali costruzioni, corrispondentemente, riduce od elimina il vincolo.

6 Sempre in applicazione del disposto dell'art. 56 comma 1° della LUR le aree asservite alle costruzioni in zona agricola vengono vincolate all'inedificabilità da trascriversi, a cura a spese dell'intestatario del Permesso di Costruire, presso la conservatoria dei registri immobiliari.

7. In applicazione del comma 3 dell'art. 53bis della LUR, al fine di promuovere la realizzazione di edilizia sostenibile, nonché di incentivare la riqualificazione ambientale degli ambiti di riferimento nel rispetto del disposto della Legge Regionale n° 41/2011 (Abitare sostenibile), il REU individua i meccanismi e le modalità idonei alla formazione di adeguati incentivi per come di seguito definiti:

- a) Incremento dell'Indice di Biopotenzialità Territoriale
- b) Approvvigionamento energetico dell'immobile con energia fotovoltaica e/o minieolica



COMUNE DI CELICO

Provincia di Cosenza
Piazza Gustavo Valente, 5

- c) Incremento dell'indice di permeabilità dei suoli
- d) Sistemi di utilizzo delle acque meteoriche e di riuso delle acque reflue
- e) Sistemi di fitodepurazione delle acque nere e grigie
- f) Realizzazione di edifici con classe energetica certificata almeno in classe B
- g) Formazione di spazi a verde attrezzato d'uso pubblico in prossimità dei nuclei abitati con valenza rurale

Detti incentivi ad integrazione di quanto sarà stabilito dal Regolamento di Attuazione della citata Legge Regionale n°41/2011.

In riferimento al punto:

- a) ad ogni 5% di incremento della BTCP *ex ante* corrisponde un incremento dell'UF pari all' 8% da applicarsi alla superficie del lotto asservito alla costruzione. L'incremento della Biopotenzialità può essere realizzato anche in altro lotto di terreno, sempre in proprietà del soggetto attuatore, ma comunque localizzato in area E1 ed E3 del PSC.
- b) Per ogni impianto non superiore a 5 Kw a servizio del fabbricato, sempre che sia realizzato come struttura integrata architettonicamente all'immobile da realizzare, corrisponde un incremento dell'UF pari al 10%. A tal fine si fa espresso divieto di realizzare sistemi di pannelli fotovoltaici a terra e/o impianti minieolici su torri di altezza superiore a ml 3,5. Si specifica che l'incremento volumetrico non potrà essere applicato ad impianti con potenza superiore a 5 Kw, qualunque sia la dimensione dell'immobile da realizzare.
- c) Per ogni punto percentuale di permeabilità superiore al 50% previsto dalla norma corrisponde un incremento di UF pari a 5%.
- d) Ad ogni impianto con serbatoio di accumulo pari o superiore a 200 lt corrisponde un incremento di UF pari al 10%.
- e) Ad ogni impianto di fitodepurazione per 5 abitanti equivalenti (minimo 32 mq) corrisponde un incremento dell'UF pari al 10%.
- f) Per edificio in Classe energetica da B ad A incremento corrisponde un incremento di UF pari al 10%.
- g) Ogni 100 mq di superficie sistemata a verde attrezzato d'uso pubblico corrisponde un incremento dell'UF pari al 15%. Si specifica che tale incremento potrà essere applicato allo stesso modo qualora si renda indispensabile adeguare la viabilità pubblica della zona cui fa riferimento l'edificio da realizzare.

8. Si specifica che la dimensione del lotto da asservire per la formazione della volumetria complessiva sarà quello che risulta dalle planimetrie catastali rilevate alla data di adozione del PSC e del REU. Pertanto non costituisce soluzione di continuità qualsiasi elemento fisico che determina la scomposizione del lotto medesimo, come strade pubbliche e/o private, incisioni e depressioni del terreno, etc.

9. Sono escluse dall'edificazione le aree con pendenza superiore al 35%, ma le stesse (quelle cioè con pendenza superiore al 35%), se posizionate all'interno (o in contiguità per come sopra definita) della particella



COMUNE DI CELICO

Provincia di Cosenza
Piazza Gustavo Valente, 5

e/o delle particelle asservite alla realizzazione dell'intervento, concorrono alla formazione dell'UF complessivo, tutto ciò anche a valere per le aree sottratte all'edificazione a causa di instabilità geologica e/o idrogeologica sulle quali è fatto espresso divieto di localizzare qualsiasi manufatto che ne alteri lo stato preesistente.

10. In applicazione del comma 4 dell'art. 52 della LUR, in queste aree, per come sopra definite, è ammesso lo svolgersi del Turismo Rurale inteso come : *"il turismo in campagna, quando non siano presenti le condizioni richieste dalla legge italiana per definirsi Agriturismo (cioè in appezzamenti di terreno anche se coltivati, ma non assorbenti la maggior parte del tempo dell'imprenditore e comunque dei suoi familiari e coadiuvanti, e non disponga di fabbricati); l'ospitalità offerta nei centri urbani (centri storici, borghi, agglomerati etc.), in case o in stanze di case private, per un giorno con prima colazione (bed & breakfast) o per periodi più lunghi, con dazione di pasti o senza, assimilabili all'attività di affittacamere, o gestione di locande, etc., che, nell'insieme, concorrono a formare l'ospitalità diffusa, e sostenuta dall'intervento pubblico, in quanto finalizzata a produrre benefici tramite lo sviluppo integrato del territorio"* (Galvate, 2001). In tal caso, oltre che le forme incentivanti come sopra definite, è ammesso un ulteriore incremento dell'indice fondiario per un massimo del 20% (0,013 mq/mq + 20%) ed anche un incremento sia dell'altezza massima sino a ml 9,5 che del numero dei piani che passano a 3. Tale destinazione d'uso speciale dovrà permanere sull'immobile realizzato in sua applicazione per almeno 20 anni, a decorrere dalla data del rilascio del relativo certificato di agibilità e dovrà essere trascritto, a cure e spese del richiedente, nei Registri Immobiliari nelle forme di legge.

Al fine di fornire un'ipotesi regolamentare delle aree di pertinenza dei contesti balneabili e navigabili del lago Cecita per come definiti nella citata proposta in via di approvazione definitiva, si fornisce un apposito articolo da inserire nel Regolamento Edilizio e Urbanistico.

Art. Attrezzature complementari al turismo

1. Sono zone individuate in prossimità degli areali destinati ad accogliere le attrezzature necessarie allo svolgersi della navigabilità del Lago Cecita, per come preliminarmente autorizzata con provvedimento Regionale in corso di formazione definitiva, in applicazione della Legge Regionale n° 9/1995 di cui al Verbale della Commissione Tecnica ex art. 8 della citata legge regionale, nella seduta del 10/09/2025.
2. In queste zone sono esclusi sia gli impianti fotovoltaici a terra che quelli eolici e mini eolici, nonché le torri di ripetizione per gli impianti telefonici.
3. Nelle suddette zone restano ammissibili, oltre quanto previsto nel progetto di navigabilità per come autorizzato dalla Regione Calabria, le seguenti attività anche a carattere stagionale sia di iniziativa pubblica che privata:
 - a. Camminamenti pedonali e/o ciclabili differenziati con pavimentazione in terra stabilizzata drenante e/o altro materiale naturale.
 - b. Percorsi naturalistici attrezzati a scopo didattico (osservatori faunistici, birdwatching, fattorie didattiche, etc) con pavimentazione in terra stabilizzata drenante e/o altro materiale naturale.
 - c. Aree picnic con attrezzature leggere (sedute, punti di osservazione, etc) con esclusione di barbecue



COMUNE DI CELICO

Provincia di Cosenza
Piazza Gustavo Valente, 5

anche elettrici ed a gas, pavimentazione in terra stabilizzata e prato naturale.

- d. Aree gioco per l'infanzia e percorsi avventura.
 - e. Piccoli gazebo amovibili in legno (5 ml x 5 ml x 2,5 ml h alla gronda) ancorati a terra con appositi bicchieri metallici, pavimentazione e barriere frangivento in legno, servizi igienici a smaltimento chimico e punti attrezzati per la somministrazione di cibi e bevande preconfezionati.
 - f. Percorsi benessere all'aperto con connessi punti di accettazione e ristoro da realizzarsi in gazebo in legno per come descritti al punto precedente.
 - g. Piste per lo sci da fondo.
 - h. Aree attrezzate per sosta temporanea autocaravan con pavimentazione in terra stabilizzata da localizzare in prossimità alla viabilità carrabile esistente anche in applicazione Legge regionale 7 agosto 2024, n. 32 Turismo itinerante e norme in materia di aree di sosta per caravan e autocaravan e garden sharing. (BURC n. 165 del 7 agosto 2024).
 - i. Strutture alberghiere di qualità (minimo 4 stelle/sorrisi) con esclusione di qualsiasi altra modalità e/o forma di ricettività turistica.
 - j. Campeggi secondo le disposizioni vigenti nella Regione Calabria.
 - k. Stabilimenti balneari lacustri.
 - l. Fattorie didattiche.
4. Tutte le citate attività dovranno essere realizzate, preferibilmente, in aree prossime alla viabilità principale esistente in modo da evitare eccessivi movimenti di terra che, se strettamente necessari, dovranno essere eseguiti avendo cura di porre in opera opportuni mitigatori di impatto come: rivestimenti in pietra locale (granito silano) degli eventuali muretti e cordonature di sostegno, messa a dimora di alberature ed essenze autoctone lungo i percorsi e nelle piazzole, pavimentazione, sia carrabile che pedonale, in terra stabilizzata altamente permeabile con divieto assoluto dell'uso di cemento e/o asfalto, recinzioni in legno e con siepi in arbusto autoctono.
 5. I parcheggi, per le utenze delle citate attività, dovranno essere localizzati, in aree adiacenti o prossime alla viabilità principale, ad una distanza minima dallo specchio d'acqua non inferiore a 200 ml dalla linea di costa, anche essi pavimentati in terra stabilizzata.
 6. Le strutture alberghiere (Categoria non inferiore a 4 stelle/sorrisi) saranno realizzate in aree non acclivi e ad almeno 200 ml dalla linea di costa con un rapporto di copertura pari al 15% del lotto ad esse asservito. Dovranno essere dotati di un posto auto interrato per ogni stanza e, se dotati di centro convegni e/o sale per ricevimenti, di parcheggi esterni, ombreggiati con idonea alberatura, dimensionati in ragione di un posto auto ogni 4 potenziali utenti. Resta esclusa qualsiasi altra forma di ombreggiatura (tettoie e/o altro). Nelle aree scoperte è vietata la realizzazione di qualsiasi fonte di produzione energetica come fotovoltaico, mini impianti eolici, etc. Sono ammessi gli impianti di smaltimento fognario a mezzo di fitodepurazione opportunamente certificati, con divieto espresso di smaltimento a mezzo di fosse Imhoff o sistemi equivalenti.



COMUNE DI CELICO

Provincia di Cosenza
Piazza Gustavo Valente, 5

7. L'altezza massima non potrà superare i 10 ml (4 ml il primo livello) ed il fronte degli altri piani la lunghezza di 12 ml se non intervallato da spazio libero non inferiore a 5 ml. Unico rivestimento delle pareti esterne ammesso, oltre quello in pietra locale, è in legno naturale anche ricomposto. Il manto di copertura dovrà essere in materiale lapideo, con esclusione di qualsiasi manufatto in lamiera anche con profilo in coppi.
8. Sulle strutture alberghiere realizzate in applicazione della presente norma, vige un vincolo di destinazione d'uso, anche categoriale, trentennale, da trascriversi presso i competenti Registri Immobiliari.
9. Di tutti gli impegni assunti dai soggetti attuatori della presente Norma si darà esplicita menzione in un Atto Unilaterale d'Obbligo da sottoscrivere fra le parti e da trascrivere nella forma di legge con oneri a carico dei medesimi soggetti attuatori.
10. L'Amministrazione Comunale si riserva la facoltà di predisporre apposito strumento di gestione e regolamentazione del dettaglio dell'area interessata dalla presente norma.

Dalla discussione dell'argomento, l'Arch. Marcello Gaccione sottolinea come si rende necessario approfondire la materia per cui si riserva di produrre idonea nota scritta di valutazione di quanto illustrato.

Il Dott. Agronomo Francesco Paese, Delegato dell'Ordine dei Dottori Agronomi e Dottori Forestali della provincia di Cosenza, nell'esprimere un giudizio positivo sull'impostazione della definizione degli ambiti del PSC nella sua veste definitiva, ritiene utile che siano state individuate forme integrative del reddito rurale, sempre nel rispetto della prevalente dell'attività produttiva, dell'ambiente e del paesaggio.

Di tutto quanto sopra si darà conto nella prossima seduta ai fini dell'assunzione delle decisioni finali.

I presenti decidono di sottoscrivere il presente verbale, di cui si darà lettura e approvazione, nella prossima seduta della Conferenza che viene fissata, per il giorno 03 Dicembre 2025 alle ore 10:00 presso la medesima sede.

Alle ore 11:30 si chiude la seduta.



COMUNE DI CELICO

Provincia di Cosenza Piazza Gustavo
Valente, 5

Seguono le firme dei presenti:

Sindaco Avv. Matteo Francesco Lettieri

RUP - Arch. Damiano Francesco Mele

Consulente del RUP – Dott. Massimo Franco Granieri

Arch. Virgilio Viscido

Pian. Domenico Mele

Dott. Agronomo Francesco Paese

Dott. Agronomo Michele Santaniello

Ing. Domenica Giordano

Arch. Marcello Gaccione